



Toledo, 28 de febrero de 2022

Ntra. Ref.: Servicio de Planeamiento

Exp. nº 036/19 PL

Asunto: Acuerdo CPOTU

**SRA./SR. ALCALDESA-PRESIDENTA
/ ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYTO. DE MALPICA DE TAJO**

Plaza de la Constitución, nº 1

45692 Malpica de Tajo (Toledo)

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 16 de febrero de 2022, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 4.

4.- MALPICA DE TAJO. (EXPTE 036/19 PL): PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU) PARA DESARROLLO DE LA UA-2, EN EJECUCIÓN DEL POM, POR GESTIÓN DIRECTA, PROMOVIDO POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de sus miembros asistentes, se abstiene el representante del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha (Demarcación de Toledo) D. Ángel Sánchez Fernández, **ACUERDA** emitir

Informe VINCULANTE de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU, con las siguientes CONSIDERACIONES:

1. (OE: Delimitación) Continúa sin aclararse ni justificarse que la delimitación cumple con los criterios de coherencia respecto a la óptima integración de la ordenación que los PERI deban establecer en la ordenación del entorno inmediato. En concreto, la continuidad de los viales previstos por la anterior ordenación del POM se ven anulados por las nuevas previsiones, impidiendo el flujo circulatorio, como sucede en el vial de la calle Virgen de las Nieves.

En cualquier caso, **deberán estar incluidas en la delimitación de la UA** las obras de urbanización para dar servicio a las nuevas parcelas.

No está garantizada la adecuada conexión e integración de la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, según el artículo 110.2.a), b) y c) del TRLOTAU a la nueva parcelación prevista. En concreto, las nuevas parcelas no disponen de redes de acometidas en los accesos a las mismas (saneamiento y abastecimiento), y los trazados previstos crean servidumbres en el soterrado de la línea eléctrica.

No obstante, se justifican algunas de estas cuestiones en el escrito de contestación a requerimiento de fecha 29-10-2020, del que se extracta:

“Dado que solo se hará una sola parcela, sin la apertura de viarios interiores dentro del sector y todas las infraestructuras están dimensionadas para el mismo se considera que esta ya urbanizado”

Si esto fuera así no se entiende que en los planos de ordenación se represente la delimitación de tres parcelas, en vez de una, por lo que habrá que corregir en la memoria, y completar en el PERIM lo que proceda para que no haya ninguna discordancia ni carencia de contenidos con lo manifestado en el escrito de contestación.

“Solo quedaría hacer un viario al norte del sector de pequeñas dimensiones”.

Las obras de este viario no están reflejadas en los planos, por lo que se deberán corregir y mencionar detalladamente en el documento del PERIM.

2. (OD: cesiones) Se reflejan cesiones cuya denominación no se identifica con las establecidas en la normativa, en referencia a “saneamiento” de las que se desconoce su alcance, debiendo concretar en planos su ordenación, e “infraestructuras”, éstas últimas destinadas a aparcamiento, por lo que su ordenación en cuando a la denominación correcta sería “viario”. Además, se deberá reflejar la superficie destinada a centro de transformación, superficie de cesión gratuita.
3. (OD: Régimen Edificaciones –instalaciones- Preexistentes) Aunque se ha aportado plano de INFORMACIÓN de la situación actual de instalaciones existentes, en el plano de ORDENACIÓN no se indica la actuación sobre las líneas de infraestructuras existentes, por lo que se deberá completar y aclarar, como ya se ha solicitado con anterioridad, en qué situación y qué solución técnica se va a dar para dichas instalaciones, dado que se relegan la aportación de los proyecto respectivos al momento de la obtención de la licencia.
4. (OD: parcelación) En cuanto a la parcelación propuesta en el PERIM que propone tres parcelas independientes como resultado, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a. No se resulta admisible la generación de una parcela (BI-1.2) que no tiene condición de solar, aún en el caso de que se opte por la monetización de la cesión del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, como se indica en la reparcelación. Esto es, en cualquier caso, tanto si no se monetizara y el Ayuntamiento fuera el propietario final o como si se monetizara y el propietario final fuera el propietario mayoritario de la actuación, resultaría una finca que no tiene la condición de solar.
 - b. Las parcelas BI-1.1 y BI-1.3 tienen accesos puntuales muy limitados que les conferirían la condición de solar. No obstante, sobre todo para la parcela BI-1.1, si finalmente no se urbanizara el vial de borde (camino) actualmente existente, se deberá incluir en la ordenanza de aplicación una prohibición a la división de dicha parcela, ya que con un único acceso puntual desde vial urbanizado no sería posible la división en diferentes solares con accesos desde vial urbanizado.
5. (OD: Afecciones) En relación con la franja de Policía del río Tajo, continúa sin justificarse el grado de afección sobre la UA, siendo preciso determinar y acotar dicha franja de 100 m. en los planos de ordenación. Todo ello para dar cumplimiento a lo indicado en la ficha de desarrollo de la unidad, según extracto adjunto:

Es obligatoria la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo previamente a la ejecución de la urbanización en la zona de policía del río.

Lo que se debe interpretar como que cualquier uso establecido en la zona de policía de los 100 m desde el margen del río Tajo, debe contar con la respectiva AUTORIZACIÓN, y las construcciones podrían incurrir en situación de fuera de ordenación.



En relación con lo anterior y con el abastecimiento y depuración de aguas se tendrá en cuenta lo indicado en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 25 de noviembre de 2021 (Expediente IPL-0140/2020) como respuesta a la solicitud del Ayuntamiento de Malpica de Tajo.

6. (S) Se deberá aportar al expediente el informe que se emita, previa la consulta, de los siguientes órganos:
 - Aún no consta CONSULTA a la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre la necesidad de someter el PERIM al procedimiento de evaluación ambiental de planes por el cambio de uso propuesto. Igualmente se tendrá en cuenta que el Proyecto de urbanización también estará sometido a evaluación ambiental de proyectos de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
 - La DG del agua adscrita a La Consejería de Agricultura, que garantice la disponibilidad tanto del abastecimiento como del saneamiento del recurso, y en su caso, de la mancomunidad correspondiente. La Agencia del Agua, en todo caso informará respecto a la gestión del recurso, tanto en cuanto a abastecimiento como a saneamiento.
 - La Consejería de Bienestar Social, en materia de accesibilidad.
 - Se consultará al órgano competente del Mº de Energía, Turismo y Agenda digital en cuanto al trazado de las redes de telecomunicaciones debido a la nueva delimitación de los ámbitos y su posible afección al trazado de las mismas (art.35.2 de la Ley 9/14 de Telecomunicaciones).

7. (D) Aunque consta la aprobación inicial por el Ayuntamiento (Acuerdo Plenario) no se ha aportado **documento diligenciado completo** (los planos del PERIM en su nueva versión están fragmentados e incompletos, como se puede comprobar en los planos de ordenación nº 1 y 2 planos fundamentales para comprobar la ubicación de las parcelas destinadas a acceso, aparcamientos y zona verde).

8. (T) Se recuerda que el informe que deba emitir la CROTU, debido a que se reubican los espacios verdes indicadas en el POM, **se solicitará, por este Servicio** directamente al órgano competente, una vez emitido el informe de la CPOTU y una vez subsanadas todas las cuestiones señaladas, según lo regulado en el art.39.3 del TRLOTAU, pues toda innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

9. (D) Se recuerda la necesidad de aportar los documentos correspondientes al refundido, una vez realizada la aprobación inicial, y que tendrán el mismo formato y contenido (en el caso de la documentación gráfica) que el actualmente existente en el POM. En todo caso se aportará la memoria y sus planos completos, según ya se ha solicitado, al aportarse fraccionados y mutilados en su ordenación, por lo que una vez completos, se diligenciarán con la aprobación inicial. Además, se aportará:
 - Ficha urbanística de la unidad para integrar en las Normas del POM, a fin de substituir la existente que ha quedado obsoleta.
 - Plano de refundición de clasificación y calificación del suelo con el mismo formato que los contenidos en el POM, y que contenga únicamente las determinaciones correspondientes al presente documento, es decir, las relativas a la clasificación de las parcelas afectadas por el PERI.

10. (PU) Se aportará el PROYECTO DE URBANIZACIÓN completo en los siguientes aspectos:
 - No se ha aportado plano de secciones longitudinales a escala adecuada para comprobar las pendientes de los viales.

- Se completará el plano de instalaciones que refleje la iluminación de zonas verdes, así como su equipamiento y mobiliario urbano, dado que el previsto se considera insuficiente.
 - No se especifica las zonas de recogida de residuos y sus contenedores, cuya ubicación se deberá especificar en planos.
 - En general, los planos de urbanización deberán incluir y representar las obras precisas para que todas las parcelas tengan acceso rodado e infraestructuras.
11. (D) El importe de ejecución material de la urbanización en la "Proposición Jurídico Económica" no coincide con el indicado en el proyecto de urbanización, por lo que se tendrá en cuenta, corrigiendo lo que proceda.
12. (D) Respecto a las consideraciones de anteriores requerimientos y su trazabilidad, se recomendó, en el último requerimiento efectuado de fecha 28-10-2020, que se aportase junto con la memoria del PERIM y restantes documentos solicitados, un DOSIER o anexo de réplica de CONTESTACIÓN al REQUERIMIENTO que, prosiguiendo **la misma numeración del requerimiento emitido**, identificara con claridad e inequívocamente la justificación a cada una de las cuestiones subsanadas. Aunque se ha remitido dicho dossier, no se ajusta ni a la numeración, ni a los contenidos indicados, por tanto, no aporta mejor interpretación de la nueva ordenación establecida en la documentación de la última versión de la memoria, lo que debería contemplarse.

Y con las siguientes **PUNTUALIZACIONES**:

- La Aprobación Definitiva del PAU por parte del Ayuntamiento estará **CONDICIONADA** a que, primeramente, el expediente se complete y se subsane administrativa y técnicamente en todas y cada una de las consideraciones expuestas.
- En segundo lugar, una vez subsanado el expediente, se elevará a la **COMISIÓN REGIONAL**, según lo regulado en el art. 39.3 del TRLOTAU, pues toda innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes anteriormente previstas requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que se solicitará por este Servicio una vez subsanadas por el Ayuntamiento todas las consideraciones.
- Solamente cuando sea remitido el Acuerdo Favorable de la CROTU, el Ayuntamiento podrá aprobar definitivamente el PAU y solicitar a este Servicio su registro.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo. Teresa Esteban Perona

